

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PROCEDIMENTO

n. 17/2014 R.G.Es.

promosso dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa

contro [REDACTED]

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA

IL CTU

Dott. Ing. Salvatore Giorlando

Grammichele, 29/10/2014



RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedimento n. 17/2014 R.G.Es

Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giorlando Salvatore con studio in Grammichele Via Milazzo 232 regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al n. 6676 sez. Civile – Ambientale e all'albo dei Consulenti di questo tribunale – è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n. 17/2014 R.G.Es. promosso dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa contro la [REDACTED].

Il giuramento di rito è avvenuto all'udienza del 19-06-2014 e in quella sede si è accettato l'incarico di rispondere ai quesiti seguenti:

- 1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dai documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo, con quelli emergenti dai certificati in atti;**
- 2. Verifichi la completezza della documentazione cui all'art. 567 c.p.c. segnalato dal G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti od idonei;**
- 3. Accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;**
- 4. Verifichi la compattezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;**

5. **Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificandola continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;**
6. **Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.**
7. **Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;**
8. **Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;**
9. **Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**
10. **Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:
comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;**
11. **Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento nel pignoramento, pur non rispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
12. **Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare**

a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esitano procedure amministrative o sanzionatorie;

- 13. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affidati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza in corso per il rilascio.*
- 14. Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*
- 15. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (Ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o invisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)*
- 16. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.*
- 17. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- 18. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

Inoltre il CTU si Atteveva:

Scrupolosamente ai **quesiti e alle raccomandazioni da 1) a 18) suddetti e contenuti nello stesso verbale di conferimento dell'incarico**, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal *codice civile* e dal *codice di procedura civile*.

Pertanto **la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..**

Le attività svolte:

Nel corso delle indagini è stata formata o acquisita la documentazione che integra, in allegato, la presente relazione.

In particolare:

1. Nomina del C.T.U.
2. Pec. di comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali;
3. Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali;
4. N.1 verbale di sopralluogo del 11/07/2014.
5. Rilievo fotografico.
6. Visure e planimetrie catastali
7. Certificato di destinazione urbanistica acquisito il 28/07/2014
8. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio [REDACTED] acquisito il 11/07/2014
9. Certificato contestuale di Famiglia acquisito il 11/07/2014
10. Copia conforme, concessione edilizia in sanatoria n. 111 del 28-05-1999, comune di Ramacca
11. Copia conforme, concessione edilizia in sanatoria n. 145 del 26-01-2000, comune di Ramacca.
12. Fattura acconto spese.

Risposta ai quesiti.

- 1) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dai documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo, con quelli emergenti dai certificati in atti;***

Dati riportati nell'atto di pignoramento:

Dagli atti risulta che gli immobili pignorati, di piena ed unica proprietà, [REDACTED], consistono in [REDACTED], (cfr. Atto di pignoramento immobiliare in fascicolo d'ufficio della procedura esecutiva immobiliare n. 17/2014 R. Es. i.)

- 1) Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, composto da vani sei; censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045 sub 3 cat: A/2; pervenuto per atto di compravendita trascritto il 21/09/2006 ai n.ri 61475/3602
- 2) Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045 sub 5 cat: A/2; pervenuto per atto di compravendita trascritto il 21/09/2006 ai n.ri 61475/3602
- 3) Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, composto da vani sei; censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045 sub 4 cat: A/2; pervenuto per atto di compravendita trascritto il 21/09/2006 ai n.ri 61475/3601
- 4) Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, dell'estensione di metri quadrati centotrentasei; censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045 sub 7 cat: C/6; pervenuto per atto di compravendita trascritto il 21/09/2006 ai n.ri 61475/3601

Dalla documentazione catastale attuale, acquisita dal sottoscritto (Documentazione ritirata presso L'Agenzia del Territorio – Servizio Catasto), risulta che gli immobili, di cui trattasi, siti in Ramacca (CT) in Via Martin Luther King n. 22 (ex contrada Santa Croce - Calcare) e censiti al N.C.E.U, consistono in:

- 1) Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, composto da vani sei; censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045 sub 3 cat: A/2;
- 2) Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045 sub 5 cat: A/2;
- 3) Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, composto da vani sei; censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045 sub 4 cat: A/2;
- 4) Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, dell'estensione di metri quadrati centotrentasei; censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045 sub 7 cat: C/6;

[REDACTED]
[REDACTED].

I suddetti immobili da quanto emerge dalla visura catastale (estratto di mappa) della part. 1045, a cui appartengono, confinano:

A nord con la part.Illa 256; a Sud con la part.Illa 1077, ad Est con Via Martin Luther King; ad Ovest rispettivamente con le particelle 2173, 2174, 2167.

Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato.

I dati relativi al bene immobile, così come sopra indicati, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva.

2) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Si è verificato l'estratto del catasto (visura catastale) nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i quali sono stati ritenuti completi.

Visura [REDACTED].

- Catasto Fabbricati Comune di Ramacca Foglio 141 – Part.Illa 1045 – Sub. 3 – Categ. A/2 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Rendita 449,32 € - Contrada Santa Croce Calcare n. SN piano 1, in ditta [REDACTED] (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

- Catasto Fabbricati Comune di Ramacca Foglio 141 – Part.IIa 1045 – Sub. 4 – Categ. A/2 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Rendita 449,32 € - Contrada Santa Croce Calcare n. SN piano 2, [REDACTED] (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).
- Catasto Fabbricati Comune di Ramacca Foglio 141 – Part.IIa 1045 – Sub. 5 – Categ. In corso di costruzione - Contrada Santa Croce Calcare n. SN piano 3, in ditta [REDACTED] (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).
- Catasto Fabbricati Comune di Ramacca Foglio 141 – Part.IIa 1045 – Sub. 7 – Categ. C/6 – Classe 1 – Consistenza 136 m² – Rendita 337,14 € - Contrada Santa Croce Calcare n. SN piano T, [REDACTED] (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Dal certificato della dott.ssa Chiara Branchini si evince che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N.61476/17257 DEL 21/09/2006 nascente da atto di mutuo in Notar Giorgio Licciardello del 18/09/2006.

A favore: Banco di Sicilia Società Per Azioni – Palermo (elettivamente domiciliata in Ramacca, Via Roma n.84 c/o la propria filiale)

Contro: [REDACTED], [REDACTED]

- Mutuo di euro 270.000,00, durata 25 anni, Ipoteca di euro 405.000,00.

ISCRIZIONE N.37945/3310 DEL 26/07/2012 nascente da decreto ingiuntivo del 10/07/2012 Tribunale di Catania, Sez. Paternò.

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni – Ragusa

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 117.498,89, Ipoteca di euro 230.000,00

TRASCRIZIONE N.3643/2787 DEL 31/01/2014 nascente da pignoramento n.3643/2787 del 10/01/2014 Uff. Giud. Tribunale di Caltagirone

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni – Ragusa (elezione di domicilio non indicata in nota)

Contro: [REDACTED].

3) Accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Dal estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesto al Comune di Ramacca (CT), servizi demografici, si evince che gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

I beni censiti al catasto fabbricati del comune di Ramacca al Foglio 141 Particella 1045 Sub. 3, 4, 5 e 7 risultano di proprietà per 1/1 [REDACTED].

4) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

5) Accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Si è accertato l'esatta provenienza dei beni ed in particolare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONE N.61476/17257 DEL 21/09/2006 nascente da atto di mutuo in Notar Giorgio Licciardello del 18/09/2006.

A favore: Banco di Sicilia Società Per Azioni – Palermo (elettivamente domiciliata in Ramacca, Via Roma n.84 c/o la propria filiale)

Contro: [REDACTED]

- Mutuo di euro 270.000,00, durata 25 anni, Ipoteca di euro 405.000,00.

ISCRIZIONE N.37945/3310 DEL 26/07/2012 nascente da decreto ingiuntivo del 10/07/2012 Tribunale di Catania, Sez. Paternò.

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni – Ragusa

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 117.498,89, Ipoteca di euro 230.000,00

TRASCRIZIONE N.3643/2787 DEL 31/01/2014 nascente da pignoramento n.3643/2787 del 10/01/2014 Uff. Giud. Tribunale di Caltagirone

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni – Ragusa (elezione di domicilio non indicata in nota)

Contro: [REDACTED].

6) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

Nel presente caso, la documentazione risulta essere completa.

7) Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento.

I beni immobili in fase di pignoramento risultano accatastati.

8) Accerti se sul bene gravino iscrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

ISCRIZIONE N.61476/17257 DEL 21/09/2006 nascente da atto di mutuo in Notar Giorgio Licciardello del 18/09/2006.

A favore: Banco di Sicilia Società Per Azioni – Palermo (elettivamente domiciliata in Ramacca, Via Roma n.84 c/o la propria filiale)

Contro: [REDACTED]

- Mutuo di euro 270.000,00, durata 25 anni, Ipoteca di euro 405.000,00.

ISCRIZIONE N.37945/3310 DEL 26/07/2012 nascente da decreto ingiuntivo del 10/07/2012 Tribunale di Catania, Sez. Paternò.

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni – Ragusa

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 117.498,89, Ipoteca di euro 230.000,00

TRASCRIZIONE N.3643/2787 DEL 31/01/2014 nascente da pignoramento n.3643/2787 del 10/01/2014 Uff. Giud. Tribunale di Caltagirone

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni – Ragusa (elezione di domicilio non indicata in nota)

Contro: [REDACTED].

9) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Attraverso l'attestato rilasciato dal responsabile dell'area gestione territorio, ufficio urbanistica, del comune di Ramacca si deduce che l'immobile sito in Ramacca in via Martin Luther King n. 22, distinto in catasto al foglio 141 particella 1045 sub. 3, 4, 5 e 7, **ricade in zona "C" aree residenziali di recente e futura edificazione.**

10) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

Gli Immobili oggetto di provvedimento esecutivo sono collocati nell'immediata periferia del comune di Ramacca in un'area a valenza residenziale; tale collocazione infatti, come emerso dagli atti allegati, risulta essere prevista nello strumento urbanistico vigente, come zona "C" "Aree residenziali di recente e futura edificazione"; precisamente i suddetti, sono situati in Via Martin Luther King n. 22 (ex contrada Santa Croce – Calcare).

I beni in esame, sono collocati in uno stabile che presenta una struttura portante in cemento armato, e che si sviluppa in altezza per 4 piani fuori terra, comprendente: P.T.,

Piano 1, Piano 2, Piano 3, ed avente nella parte retrostante una corte esterna con accesso laterale allo stesso. Su di essa giace un fabbricato con struttura portante in C.A. non in regola con le norme Urbanistico – Edilizie vigenti e non censito al N.C.E.U., che si sviluppa in altezza per un piano fuori terra.

Ogni piano è formato da due unità immobiliari aventi accessi autonomi; quelli oggetto di pignoramento sono posizionati nella parte nord del suddetto stabile.

Il Fabbricato è in uno stato di conservazione parzialmente degradato, e non è dotato ascensore.

L'ingresso al fabbricato è posto su via Martin Luther King al n.22 dove, tramite una scalinata si accede al piano n.1; per accedere invece ai piani superiori è presente un vano scala al servizio dei rispettivi alloggi su ogni piano.

Tramite un cancello metallico, posto sulla via Martin Luther King, si accede alla corte ed al piano Terra adibito ad autorimessa, identificata al N.C.E.U. alla part. 1045 sub 7. Quest'ultima si presenta, previo accesso tramite un infisso in ferro a tre ante, allo stato rustico. La pavimentazione, inesistente, è formata da un semplice getto in calcestruzzo carrabile. Inoltre al piano terra è presente, nella parte sud ovest del suddetta autorimessa, un ambiente adibito a ripostiglio.

Le pareti, anch'esse allo stato rustico, presentano delle aperture con infissi in ferro con grate.

Esternamente, dalla parte nord, si accede ad una corte esterna, retrostante l'intero fabbricato, confinata dalle altre proprietà con muretti in cemento armato.

Qui è presente inoltre un fabbricato non censito al N.C.E.U., di dimensioni poco rilevanti ed attualmente non sanabile.

Al piano Primo si accede da un cancello metallico a doppia anta, posto su Via Martin Luther King al n. 22, tramite una gradinata in granito con ringhiere metalliche ai lati di colore bianco. A tale quota è presente l'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio 141 alla part. 1045 sub. 3, che presenta un ingresso esterno tramite portico.

Tramite una grata doppia anta metallica che precede un portone metallico si accede all'alloggio privato e precisamente ad un ambiente, ben rifinito, adibito a soggiorno – pranzo,

situato nella parte sud - est dell'immobile; è presente inoltre un'apertura nella parete est costituita da una porta-finestra metallica e sul lato esterno una grata metallica a doppia anta.

Tramite un disimpegno si accede poi alla parte sud-ovest dell'appartamento costituita da un ambiente di rappresentanza ben rifinito, avente n.2 porta-finestra metalliche, dalla quale si accede al balcone posto sul retro del fabbricato prospiciente la corte suddetta.

Nella parte nord dell'immobile è presente un ambiente rifinito, avente nella parete esposta ad ovest una porta-finestra metallica dalla quale si accede al balcone posto sul retro del fabbricato prospiciente la corte suddetta.

Tramite un disimpegno verso est, dal suddetto ambiente si accede al bagno dove le pareti presentano un rivestimento in gres porcellanato che si ripete nel pavimento, è presente inoltre un'apertura con infisso metallico prospiciente il balcone posto nella parte nord dell'edificio.

Dal disimpegno suddetto e dall'ingresso, si accede inoltre ad un ambiente adibito a studio, avente nella parete ad est un'apertura con infisso metallico ed accesso sul balcone prospiciente via Martin Luther King.

L'alloggio presenta: regolare pavimentazione in gres porcellanato, le pareti intonacate, porte interne in legno tamburate, impianto elettrico, citofonico e di climatizzazione in più ambienti. L'immobile è stato concepito con un balcone unico che, partendo dal portico di ingresso ad est, lo contorna sui tre lati, inoltre presenta una ringhiera metallica di colore bianco. Gli accessi al balcone sono garantiti dalle porte - finestre su citate.

Il piano secondo è accessibile tramite un vano scala autonomo formato da due rampe intervallate da un pianerottolo, entrambi con rivestimento in granito e ringhiera metallica di colore bianco. A tale quota è collocato l'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio 141 alla part. 1045 sub. 4, che presenta un ingresso esterno tramite portico.

Tramite un portone metallico di colore bianco, si accede all' alloggio privato e precisamente ad un ampio ambiente, ben rifinito, adibito a soggiorno – pranzo, situato nella parte sud - est dell'immobile; è presente inoltre un'apertura, nella parete ad est, costituita da una finestra metallica con avvolgibile di colore bianco prospiciente nel portico.

Dallo spazio suddetto si accede a vari ambienti situati come segue:

A sud-ovest dell'immobile, è presente un ambiente adibito a zona notte che nella parete ad ovest presenta una porta-finestra metallica con avvolgibile,

Ad Ovest dell'alloggio si accede ad un ambiente di limitate dimensioni adibito a ripostiglio, che presenta nella parete ad ovest una porta – finestra metallica con avvolgibile, dalla quale si accede al balcone posto sul retro del fabbricato prospiciente la corte suddetta.

A Nord invece si accede tramite un disimpegno a due stanze entrambe adibite a zona – notte rispettivamente ad Ovest ed ad Est dell'immobile, ed a Nord i servizi quali bagno e lavanderia.

La stanza ad ovest presenta nella parete ad ovest una porta – finestra metallica con avvolgibile, dalla quale si accede al balcone posto sul retro del fabbricato prospiciente la corte suddetta; quella ad est invece una porta – finestra metallica con avvolgibile, dalla quale si accede al balcone prospiciente su via Martin Luther King.

Dagli ambienti di servizio si accede al balcone posto a nord del fabbricato, tramite una porta – finestra metallica con avvolgibile.

L'alloggio presenta: regolare pavimentazione in gres porcellanato, le pareti intonacate, porte interne in legno tamburate, impianto elettrico, citofonico e di climatizzazione in più ambienti. L'immobile è stato concepito con un balcone unico che, partendo dal portico di ingresso ad est, lo contorna sui tre lati, inoltre presenta una ringhiera metallica di colore bianco. Gli accessi al balcone sono garantiti dalle porte - finestre su citate.

Si accede al terzo ed ultimo piano tramite un vano scala autonomo formato da due rampe intervallate da un pianerottolo, entrambe rustiche e ringhiera metallica di colore bianco che conduce all'ingresso dell'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio 141 alla part. 1045 sub. 5

L'immobile oggetto di procedimento esecutivo, si presenta in uno stato rustico, infatti è possibile notare le pareti divisorie non intonacate, le aperture senza infissi, e la totale assenza della pavimentazione; inoltre si presenta privo di qualsiasi tipo di impianto.

Esternamente è dotato di un balcone unico che, partendo dall' ingresso ad est, lo contorna sui tre lati e presenta una ringhiera metallica di colore bianco.

Il bene si presenta inaccessibile in quanto le aperture sono ostruite da una rete metallica di protezione.

11) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento nel pignoramento, pur non rispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dei beni indicati nel "pignoramento è corretta e consente la loro univoca individuazione.

Si allegano visure catastali storiche del 13/10/2014.

12) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esitano procedure amministrative o sanzionatorie;

Per i beni oggetto del procedimento esecutivo non si identificano irregolarità con le vigenti norme Urbanistico – Edilizie; si è però rilevata la presenza di un fabbricato, nella corte esterna retrostante lo stabile, non censito al catasto e non suscettibile a sanatoria in quanto attualmente non ve ne sono in vigore.

13) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affidati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza in corso per il rilascio.

L'immobile al piano Terra, oggetto di pignoramento, risulta non occupato.

L'immobile oggetto di pignoramento sito al piano 1 dello stabile, risulta occupato dalla [REDACTED] Non è stato possibile reperire valido contratto di affitto, poiché la [REDACTED] detentrica di tutti i beni pignorati, non ha voluto fornire alcun dato al riguardo.

L'immobile oggetto di pignoramento sito al piano secondo, risulta occupato da parenti della debitrice esecutata che lo abitano con continuità.

L'immobile al Terzo piano non risulta occupato.

14) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Gli immobili pignorati non sono pro-quota in quanto presentano Diritti di piena proprietà 1/1 per conto [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Si Proceda alla formazione dei seguenti Lotti:

Lotto N.1:

Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, dell'estensione di metri quadrati centotrentasei; censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045 sub 7 cat: C/6; Piano Terra.

Lotto N.2:

Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, composto da vani sei; censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045 sub 3 cat: A/2; Piano Primo.

Lotto N.3:

Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, composto da vani sei; censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045 sub 4 cat: A/2; Piano Secondo.

Lotto N.4

Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045 sub 5 cat: A/2; Piano Terzo.

15) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (Ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o invisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)

I beni oggetto di pignoramento si compongono di 4 lotti: 3 appartamenti di abitazione civile, di cui 2 in buono stato di conservazione, ognuno di 6 vani, siti ai piani 1,2,3; ed un Garage di centotrentasei metriquadri, di uno stabile in cemento armato, dotato di corte, sito in Via Martin Luther King n.22 (ex contrada Santa Croce) vicino il centro di Ramacca (CT).

16)Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

I beni oggetto della presente stima si distinguono in 4 Lotti siti in uno stabile in via Martin Luther King n.22.

Criterio di stima adottato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato in un regime ordinario di libera concorrenza, cioè di quel valore che, tra i possibili, ha la massima probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, si è utilizzato il *metodo sintetico-comparativo* attraverso indagini di mercato (cfr. *Pubblicazioni Agenzie Immobiliari*), finalizzate a conoscere i prezzi di vendita di immobili simili nelle zone interessate.

Tali prezzi noti forniranno il valore di mercato teorico più attendibile del bene esaminato, al quale si applicheranno dei coefficienti per tenere conto delle eventuali specificità del caso trattato, ottenendo così il valore di mercato effettivo.

I riferimenti utilizzati, indicazioni metodologiche fornite e curate dall'Agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

Criteri di misurazione adottati

(pag. 4 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI)

“La superficie totale di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla superficie commerciale che da quella utile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

Vengono considerate:

- *pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);*
- *pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.*

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- *comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);*
- *non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare. Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali infatti vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.*

Inoltre sia per la determinazione della superficie commerciale che di quella utile non è stata computata:

- *la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;*
- *Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.*

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- *scale, pianerottoli e ballatoi comuni;*
- *aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da*
- *terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;*
- *appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;*
- *stradine private di accesso all'edificio;*
- *locali tecnici o locali di deposito comuni;*

- *sala riunione condominiale;*
- *spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)*
- *giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.*

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento”.

Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nei paragrafi 5 – 9 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

“a) vani principali e accessori diretti La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.*

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie Omogeneizzata.

a) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Superficie scoperta:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 20% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Misurazione Superficie Utile

Secondo tali Indicazioni, nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

Modalità di misurazione delle superfici

Modalità di misurazione delle superfici:

- Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.
- Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne.

Modalità di misurazione delle pertinenze:

- Pertinenze esclusive di ornamento: Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste nel paragrafo precedente.
- Pertinenze esclusive accessorie: Per la misurazione della superficie delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata valgono i medesimi criteri utilizzati nel paragrafo precedente.

Consistenza Immobiliare:

Premesso ciò, data la non diretta accessibilità dei quattro lotti al giardino (corte) retrostante, quest'ultimo si è considerato pertinenza dei quattro lotti oggetto di stima.

Lotto 1: Autorimessa

Superficie Commerciale		Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali ed accessori diretti	mq 149.73	100%	mq 149.73
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento Giardini ed aree di pertinenza per ogni lotto.	mq $525.83/4=$ 131.46	15% fino a 25mq, eccedenza al 5%	mq 9.07
		TOTALE	mq 158.80

Lotto 2: Alloggio Piano primo

Superficie Commerciale		Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali ed accessori diretti	mq 128.43	100%	mq 128.43
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento	mq $525.83/4=$	15% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%	mq 9.07

Giardini ed aree di pertinenza per ogni lotto.	131.46		
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento. Balconi e lastrici solari	mq 85.5	30% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	mq 13.55
		TOTALE	mq 151.05

Nella tabella che segue, sono stati riportati i mq utili netti dei singoli ambienti che costituiscono il Lotto N.2, come indicati nella planimetria allegata.

Denominazione ambiente	Superficie utile netta
Ingresso	8.80 mq
Cucina	16.65 mq
Soggiorno	35.35 mq
Letto	18.60 mq
Wc	9.90 mq
Corridoio	2.90 mq
Studio	18.60 mq
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balcone + giardino)	22.62 mq
Totale	<u>133.42</u>

Lotto 3: Alloggio Piano secondo

Superficie Commerciale		Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali ed accessori diretti	mq 128.43	100%	mq 128.43
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento Giardini ed aree di pertinenza per ogni lotto.	mq $525.83/4=$ 131.46	15% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%	mq 9.07
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento. Balconi e lastrici solari	mq 78.10	30% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	mq 12.80
		TOTALE	mq 150.30

Nella tabella che segue, sono stati riportati i mq utili netti dei singoli ambienti che costituiscono IL Lotto N.3, come indicati nella planimetria allegata.

Denominazione ambiente	Superficie utile netta
Cucina	30.70 mq
Letto	19.20 mq
Ripostiglio	10.60 mq
Letto	18.60 mq
Lavanderia	4.65 mq
Wc	5.00 mq

Corridoio	2.90 mq
Letto	18.60 mq
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balcone + giardino)	21.87 mq
Totale	<u>132.12</u>

Lotto 4: Alloggio Piano Terzo

Superficie Commerciale		Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali ed accessori diretti	mq 128.43	100%	mq 128.43
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento Giardini ed aree di pertinenza per ogni lotto.	mq $525.83/4=$ 131.46	15% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%	mq 9.07
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento. Balconi e lastrici solari	mq 78.10	30% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	mq 12.80
		TOTALE	mq 150.30

Nella tabella che segue, sono stati riportati i mq utili netti dei singoli ambienti che costituiscono IL Lotto N.3, come indicati nella planimetria allegata.

Denominazione ambiente	Superficie utile netta
Cucina	30.70 mq
Letto	19.20 mq
Ripostiglio	10.60 mq
Letto	18.60 mq
Lavanderia	4.65 mq
Wc	5.00 mq
Corridoio	2.90 mq
Letto	18.60 mq
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balcone + giardino)	21.87 mq
Totale	<u>132.12</u>

Stima del valore di mercato degli immobili in oggetto

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima.

Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nei casi in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Ottobre 2014) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima; vendita, da effettuarsi in 4 lotti, nello stato di fatto e di diritto in cui i compendi si trovano, ivi compresi i vincoli locativi in essere.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico.

In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteri e metodologia estimativa applicata.

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresentano il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

$$V_m = f(D, O)$$

D= domanda del bene

O= offerta del bene

V_m = valore di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie utile netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile: Ottimo, Normale, o Scadente.

Orbene, confrontando i dati dell'agenzia delle entrate con quelle del borsino immobiliare e di fonti dirette locali, si prospetta quanto segue in tabella:

Abitazioni Civili

<i>Fonte:</i>	<i>Valore medio</i>
Agenzia delle entrate	665 €/mq
Borsino immobiliare (fonte indiretta)	675 €/mq
Fonte diretta	662 €/mq

Per le autorimesse invece:

<i>Fonte:</i>	<i>Valore medio</i>
Agenzia delle entrate	382 €/mq
Borsino immobiliare (fonte indiretta)	388 €/mq
Fonte diretta	368 €/mq

Considerato che:

- tutti i borsini sono elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;
- che per il Comune di Ramacca, come per molti altri comuni, molti borsini forniscono prezzi di riferimento e ci sono studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare e pertanto per lo stimatore ci sono molti margini per elaborare una valutazione critica di tali prezzi;

Il sottoscritto, per la stima degli immobili oggetto, ritiene che i valori delle fonti dirette ed indirette possono essere presi a riferimento.

Dopo aver fatto la media dei suddetti valori tabellati si avranno i valori di mercato dei lotti:

$V_m = \text{Valore (medio) (€/mq)} * \text{Sup. Comm.}$

Lotto N.1

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	V _m
158.8 mq	380 €/mq	60.344 €

Lotto N.2: Alloggio Piano Primo.

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	V _m
151.05 mq	668 €/mq	100901.4 €

Lotto N.3: Alloggio Piano Secondo

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	V _m
150.30 mq	668 €/mq	100400.4 €

Lotto N.4: Alloggio Piano Terzo

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	V _m	Costo di completamento	Valore Attuale Allo stato rustico
150.30 mq	668 €/mq	100400.4 €	200 €/mq	70340.4€

Criterio di stima:

Un buon elemento di verifica della veridicità della stima sintetica, ce lo fornisce il raffronto con la stima per capitalizzazione dei redditi.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuale.

Tale procedura ha due aspetti estremamente importanti:

- **Aspetto economico autonomo** (il valore di capitalizzazione è criterio di stima diverso dal valore di mercato)
- **Procedimento analitico per la determinazione di Vm** (così nell'Estimo urbano)

In generale si applica quando sussistono le seguenti condizioni:

- è possibile prevedere una serie continua di redditi futuri.
- è possibile determinare il saggio di capitalizzazione.
- in sostituzione della stima sintetica.

Il calcolo del Valore di Mercato viene effettuato nel seguente modo:

$$Vm = Rn / r' = (RI - S) / r'$$

Vm = valore dell'immobile

Rn = reddito netto

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto Rn

Il valore di mercato quindi viene calcolato come accumulazione di un reddito presupposto costante (affitto) ed illimitato nel tempo.

Orbene, confrontando i dati dell'agenzia delle entrate con quelle del borsino immobiliare e di fonti dirette locali per le locazioni, si prospetta quanto segue in tabella:

Autorimessa.

Fonte:	Valore medio di affitto
Agenzia delle entrate	1.5 €/mq/mese
Borsino immobiliare (fonte indiretta)	1.5 €/mq/mese
Fonte diretta	1.0 €/mq/mese

Da questi dati si ottiene un valore di affitto medio pari a: 1.33 €/mq/mese

Lotto N.1

Sup. Comm.	Valori Medi	Reddito Lordo RI	S	Reddito Netto Rn
158.8 mq	1.33 €/mq/mese	$(1.33 \cdot 158.8 \cdot 12) = \mathbf{2534.45\text{€}}$	10%	Rn = RI - S = $2534.4 - 253.45 = \mathbf{2281}$

Per il calcolo del Vm si è presupposto un r' pari al 3.8% secondo il metodo "Orefice" valutando le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche dei lotti.

$$Vm = Rn / r' = 2281 / 0.038 = 60026.3157\text{€}$$

Il valore di mercato ottenuto è compatibile con quello ottenuto con la stima sintetica precedentemente usata.

Abitazioni Civili

Fonte:	Valore medio di affitto
Agenzia delle entrate	2.5 €/mq/mese
Borsino immobiliare (fonte indiretta)	2.2 €/mq/mese
Fonte diretta	1.9 €/mq/mese

Da questi dati si ottiene un valore di affitto medio pari a: 2.2 €/mq/mese

Lotto N.2: Alloggio Piano Primo.

Per il calcolo del reddito netto Rn si è considerata una spesa pari al 10%, dato il buono stato interno degli alloggi.

Sup. Comm.	Valori Medi	Reddito Lordo RI	S	Reddito Netto Rn
151.05 mq	2.2 €/mq/mese	$(2.2 \cdot 151.05 \cdot 12) = \mathbf{3987.7\text{€}}$	10%	Rn = RI - S = $3987.7 - 398.77 = \mathbf{3588.95}$

Per il calcolo del Vm si è presupposto un r' pari al 5% secondo il metodo "Orefice" valutando le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche dei lotti.

$$Vm = Rn / r' = 3588.95 / 0.035 = 102542.29€$$

Il valore di mercato ottenuto è compatibile con quello ottenuto con la stima sintetica precedentemente usata.

Lotto N.3: Alloggio Piano Secondo.

Per il calcolo del reddito netto Rn si è considerata una spesa pari al 10%, dato il buono stato interno degli alloggi.

Sup. Comm.	Valori Medi	Reddito Lordo RI	S	Reddito Netto Rn
150.30 mq	2.2 €/mq/mese	(2.2*150.30*12)= 3967.9€	10%	Rn = RI-S = 3967.9-396.79= 3571.13

Per il calcolo del Vm si è presupposto un r' pari al 3.5% secondo il metodo "Orefice" valutando le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche dei lotti.

$$Vm = Rn / r' = 3571.13 / 0.035 = 102032.29€$$

Il valore di mercato ottenuto è compatibile con quello ottenuto con la stima sintetica precedentemente usata.

Lotto N.4: Alloggio Piano Terzo.

Per il calcolo del reddito netto Rn si è considerata una spesa pari al 10%, dato il buono stato interno degli alloggi.

Sup. Comm.	Valori Medi	Reddito Lordo RI	S	Reddito Netto Rn
150.30 mq	2.2 €/mq/mese	$(2.2 \cdot 150.30 \cdot 12) = 3967.9\text{€}$	10%	$Rn = RI - S =$ $3967.9 -$ $396.79 = 3571.13$

Per il calcolo del Vm si è presupposto un r' pari al 5% secondo il metodo "Orefice" valutando le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche del lotto e le caratteristiche di finitura dello stato attuale.

$$Vm = Rn / r' = 3571.13 / 0.05 = 71422.6\text{€}$$

Il valore di mercato ottenuto è compatibile con quello ottenuto con la stima sintetica precedentemente usata.

17)Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Dopo tali Valutazioni, si può procedere alla vendita in un unico Lotto;

Lotto generale del valore complessivo di: **331985.8 €**. Per il calcolo di tale valore, si è tenuto conto dei valori ottenuti con la stima sintetica.

Si rende noto che è possibile considerare la vendita in lotti separati, predisponendo i lotti come suddivisi sopra;

Lotto N.1: Autorimessa Piano Terra

Sup. Comm.	Vm /mq	Vm
158.8 mq	380 €/mq	60.344 €

Lotto N.2: Alloggio Piano Primo.

Sup. Comm.	Vm /mq	Vm
151.05 mq	668 €/mq	100901.4 €

Lotto N.3: Alloggio Piano Secondo

Sup. Comm.	Vm /mq	Vm
150.30 mq	668 €/mq	100400.4 €

Lotto N.4: Alloggio Piano Terzo

Sup. Comm.	Vm /mq	Vm	Costo di completamento	Valore Attuale Allo stato rustico
150.30 mq	668 €/mq	100400.4 €	200 €/mq	70340.4€

Questa operazione è possibile poiché ogni lotto risulta essere autonomo.

Si rende noto inoltre che la vendita del lotto unico ovvero dei lotti singoli, è possibile solo dopo aver effettuato l'attestazione di prestazione energetica.

Il sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Giorlando, nonché certificatore energetico regolarmente iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Sicilia al n. 15191 ai sensi del D.D.G. del 3 Marzo 2011, attesta che da ricerche fatte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Regionale dell'Energia (Regione Siciliana) con

sede in Palermo, non sono state presentate attestazioni di prestazioni energetiche (APE) sugli immobili pignorati e quindi ne sono sprovvisti.

18)Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Si allega **Fascicolo fotografico e planimetrie catastali** dei fabbricati appartenenti ai lotti.

Conclusioni:

In conclusione si è stimato quanto segue:

Per il calcolo di tali valori, si è tenuto conto dei valori ottenuti con la stima sintetica

Stima lotti Separati

Lotto N.1: Autorimessa Piano Terra

Sup. Comm.	Vm /mq	Vm
158.8 mq	380 €/mq	60.344 €

Lotto N.2: Alloggio Piano Primo.

Sup. Comm.	Vm /mq	Vm
151.05 mq	668 €/mq	100901.4 €

Lotto N.3: Alloggio Piano Secondo

Sup. Comm.	Vm /mq	Vm
150.30 mq	668 €/mq	100400.4 €

Lotto N.4: Alloggio Piano Terzo

Sup. Comm.	Vm /mq	Vm	Costo di completamento	Valore Attuale Allo stato rustico
150.30 mq	668 €/mq	100400.4 €	200 €/mq	70340.4€

Stima unico lotto:

Lotto generale del valore complessivo di: **331985.8 €**.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Grammichele li 29/10/2014

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Giorlando



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA CATANIA" around the perimeter, "DOTT. ING. GIORLANDO SALVATORE" in the center, "Sez. A. Settori" below the name, "al civile ed ambientale" below the section name, and "n° A 6676" at the bottom.